

省城楼市限购令解读

政策规定 济南每家年内限购一套新房

1月21日,济南市出台了《济南市人民政府关于进一步贯彻落实房地产调控政策促进房地产市场健康平稳发展的通知》,通知限定居民家庭只能新购一套新建商品住房。

通知规定从下发之日起至2011年12月31日,济南市及非济南市户籍居民家庭,只能在市区范围内(包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区和济南高新区)新购一套新建商品住房。交易时间以市房地产信息网站网签购房合同时间为认定。对违反该规定的购房者,相关部门将不予受理房产登记申请。

通知中其他内容分别为:进一步加大保障性安居工程建设力度。有关部门要继续加大保障性安居工程建设力度,逐步完善廉租住房、公共租赁住房等多层次住房保障体系,切实落实国家、省关于保障性安居工程土地征用、资金投入、税费优惠等政策,确保2011年

全市新开工保障性住房2.5万套(廉租住房2000套,公共租赁住房2.3万套)。同时,大力推进棚户区改造,年内基本完成市区集中连片棚户区改造任务。

严格执行差别化住房信贷政策。各商业银行要严格执行国家有关规定,对贷款购买商品住房的家庭(包括购房人、配偶及未成年子女,下同),首付款比例调整到30%及以上;贷款购买第二套住房的,严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定;购买第三套及以上住房的,暂停发放贷款。要加强对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。对不能提供1年以上当地纳税证明

或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。

严格落实住房公积金个人购房贷款政策。家庭首次使用住房公积金个人购房贷款购买自住普通住房的,首付款比例不得低于30%;第二次使用住房公积金个人购房贷款购买自住普通住房的,首付款比例不得低于50%,贷款利率按同期住房公积金个人购房贷款利率的1.1倍执行;购买第三套及以上住房的停止发放贷款。

进一步加强商品住房销售管理。房地产开发企业必须严格执行商品房预售许可管理规定,严格按照申报价格明码标价、一房一价对外销售。销售价格调整幅度超过10%的,必须重新申报预售方案。房地



开发企业要在取得预售许可10日内,一次性公开全部准售房源,严禁捂盘惜售、虚假销售、哄抬房价等违规行为。对销售价格异常的商品房项目,

有关主管部门应及时约谈企业负责人,责令其限期整改,直至采取暂停网上签约、合同备案等行政措施,切实保障房地产市场平稳健康发展。

购房者 盼限购令能给楼市退烧

济南市作为全国第23个出台住房限购令的城市,连日来,市区房地产市场围绕“限购令”展开了广泛热议。政府出台的任何楼市政策都牵动着购房者的神经,而调控手段所带来房价的变化才是老百姓所关心的实在问题。购房者希望本次限购令能给济南楼市高房价踩刹车。

采访中,大多数普通购房者表示限购令对他们的象征性大过实际意义,不过

希望通过限购打击炒房,释放供给,平抑房价。

普通购房者一年多多次购房的可能性几乎可以忽略,限购令充分考虑了这一点,所以其对刚性、改善性购房不会产生实质性影响,但对于利用商贷、公积金等金融杠杆多次购房,甚至全款多套购买住房的投资、投机炒房行为将取得明显遏制,并迫使住房供给出更多的比例提供给刚性购房者,最终对楼市价格产生平抑

上涨效果,从而达到楼市退烧的效果。

据了解,在济南某房地产网站的调查显示,超过七成受访者欢迎限购令,认为可以让有意炒房者无法再兴风作浪,并期待房价能因此降下来,使偏离居住功能轨道的住宅市场降温。在限购令会不会抑制房价上涨脚步的问题上,更多人把票投给了“希望使房价趋于合理”或是“完全抑制房价上涨”。

(楼市记者 郭强)

开发商 限购令未掀起大波澜

对于济南市出台的限购令,记者从多家开发商处了解到,大家的反映比较平淡,市场并未掀起大的波澜。

“限购没有起到限的作用,却起到了促的作用,促的不是实际成交量,而是集中签约量。”三箭地产郭经瑞认为。他说,政策确实给大家带来一定的心理冲击,而对于新增住房的认定及监

管还要有更系统的配套政策,不然也是有空子可钻的。在火炬东第项目现场,营销总监李刚介绍说,春节过后的相对一段时间内市场会较为冷淡,很有可能造成短期内济南商品房成交量的下降,而这一政策对项目没有太大影响,他分析说,主要因为此次限购令仅针对市六区客户,济南属于刚性需求比较旺盛的城市,再者,

针对房子这种大宗商品来讲,普通购房者一年之内很少有人能购买两套,所以对于投资客户有所限制,对刚需客户则无影响。

大舜天成营销负责人刘兴华将这一政策放在通货膨胀、流动性过剩,最严厉的政策效果不断下降、大压抑后即大反弹的市场大背景下考察。他认为,北京、上海一线城市在2010年价格增长幅度达到30%以上,而济南市场的涨幅为15%,县级城市在2010年也是大涨,二线城市市场价格在2011年初,一定会有所反应,在这种背景下,抑制性的政策不会起多大作用。有业内人士则从迫切改善居住首次置业者的角度分析认为,济南市场发展比较健康,以刚性需求为主,限购会使得中低端商品房成交量进一步放大,这可能影响到开发企业对于开发节奏的控制。



资料片

在二手房市场上,记者从拥有42家加盟店的二手房中介齐鲁楼市不动产了解到,各店的反应也是很平淡,有关负责人赵炜说,今年一月份济南二手房整体成交量跟去年差不多,在1800多套左右,现在大家购房都很理性,按照正常需求来买,政策对二手房的未涉及对该市场是个利好消息,但也不会有太大的影响。

(楼市记者 田园)

专家 限购令将加剧楼市竞争

济南限购令还显“温和”

截至26日,除了济南,陆续已经有超过24个城市出台了“限购令”。但据记者了解,各地“限购令”执行的尺度不一。济南版限购令,对济南本地和外地居民一视同仁,无论是本地还是外地居民家庭,只能在济南市区范围内新购一套新建商品住房。有效期为2011年。

也就是说,无论家庭现在有多少套房子,在济南市区都只能新购一套新建商品住房,对二手房,以及投资商业地产则没有限制。

业内专家分析认为,与其他城市相比,济南只限制

新购一套新建住房的政策,显得过于温和。如武汉的限购令,对外地购房者限制则更加严格,除非能提供纳税和社保证明才能购买,而济南对全款购房的外地购房者无此限制。而且其他20多个城市对二手房也都做了明令限制。

多年来济南市对省内其他地市购房者的吸引力一直偏弱。这和济南作为山东省省会,副省级城市地位极不相称。随着全运会城建带动以来,济南城市面貌有了极大改观,加之众多大牌开发企业品质楼盘带来的居住环境升级,外地购房者开始有萌生“入住”济南的念头。这从保利大名湖、海尔绿城全运村等品牌地产项目客户构成就可见一斑。

省内其他地市的“全款”实力客户或将是2011年济南地产新的蓝海。

限购令将加剧2011济南楼市竞争

“由于只有一次机会,买房者选择将会更加慎重,2011年销售指标较上年都有上涨,开发商在营销层面将会有更大投入,争取客户促其成交。另外买房者成分构成会发生变化,省内其他地市购房者将开始分流济南楼市巨大供给,楼市全省营销将提上2011年日程。”这是营销界专家对限购令会带来的说法。

济南市作为二线城市中的省会,恒大地产、中海地产、保利山东、绿地

商业地产、二手房或将坐地起价

由于“限购令”只限新建商品住宅,不限二手房和商业房产,多位业界人士分析认为,随着政策实施,流动于楼市的民间资金,将转向不受限制的商业地产以及二手住宅。

这本是限购令为投资性购房留的资金投资去向,恰恰将是“掘下葫芦浮起瓢”的起因。

采访中,一位专家告诉记者,目前很多人都想通过

购买房产抗通胀,限购肯定会将住宅市场投资资金被挤压进入商业地产领域,肯定引发商业地产价格上涨,地产项目的“攀比”效应甚至会引发整个房地产价格追涨。而二手住宅交易不在限购之列,投资客把大量资金用于收购低运营低持有成本的二手住宅,也会对区域房价产生上涨压力,特别是分期开发的新建小区,将直接给后续新房销售

价格上涨提供动力。

有关专家建议,调控房价应“堵疏结合”。“限购令”是“堵”,打击投机。在楼市博弈的关键时刻,有关部门还要继续出台相应的鼓励和支持政策,为市民投资寻找新的渠道,引导民间资金进入更多实体经济领域,否则将出现“越调越反弹”的尴尬现象。

(楼市记者 郭强)